

招标文件

项目名称：零星工程造价咨询服务供应商选聘(2026年度)项目
采购人：深圳湾科技发展有限公司

招标文件

深圳湾科技发展有限公司就零星工程造价咨询服务供应商选聘(2026年度)项目采用公开招标方式进行采购。

一、项目名称：零星工程造价咨询服务供应商选聘(2026年度)项目。

二、项目需求：软件产业基地、创业投资大厦、深圳湾科技生态园、创新科技中心、国际创新谷、科兴科学园、清华同方信息港、赛百诺基因治疗园、汉京金融中心、达实大厦、留学生创业大厦等园区改造升级、房源拆改、零星工程的造价咨询服务。详见《合同文本》。

服务期：730日历天(2年)。

三、采购控制金额：950000.00元(框架合同金额，其中深圳湾公司50万元、投控公司40万元、创科公司5万元)。

投标下浮率报价上限：对应工程造价咨询计价基准(深价协(2019)013号)下浮，下浮率上限-20%。

四、投标人报价要求：本项目报价总价应与框架合同金额一致，不得更改。报价总价为完成本项目采购范围所需全部费用，包括但不限于：税费、管理费、利润、相关服务费等全过程产生的所有成本和一切费用。

五、合同内容及相关要求(详见附件合同文本)

本项目中标人分别与深圳市投资控股有限公司、深圳湾科技发展有限公司、深圳市创科园区投资有限公司签订合同。

六、投标人资格条件：

(1) 投标人须为中华人民共和国境内注册的独立法人、合伙制企业或其他组织。(提供营业执照或事业单位法人证书等证明资料扫描件。)

(2) 自2023年1月1日至招标公告发布日止，具备至少1项公共建筑的零星工程或修缮修复工程或改造提升工程造价咨询服务（提供合同扫描件）。

(3) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一项目投标；

(4) 本项目不接受联合体投标。

七、其它投标否决性条款：

投标人拟派项目负责人须满足以下条件，否则投标不被接受：

项目负责人须同时满足以下条件：

1. 具有一级注册造价工程师资格；
2. 已完成一个合同金额不少于50万元的房建工程的全过程（从开工至竣工验收）的造价咨询服务项目；

备注：上述条件须提供注册造价工程师（须注册在投标人本单位）与职称的证书扫描件，提供造价咨询服务合同关键页（应包含但不限于项目名称、签约主体、合同金额、合同范围、项目负责人信息证明材料等）。

八、投标（报价）文件组成

附件 1：投标承诺函

附件 2：报价一览表

附件 3：法定代表人（负责人）身份证明书

附件 4：法定代表人授权委托书

附件 5：投标人股东关系构成表

附件 6：投标人信息登记表

其他需投标人提供的资料（见附件 7）。

九、其他说明：

1、除非有明示最低价中标，否则最低投标价等任何单项因素条件不能作为中标的保证。

2、本采购项目为不可变更的一次性报价（适用于公开招标方式）。

3、项目踏勘：投标人可自行现场踏勘

4、特殊情况处理方式：

(1). 至投标截止时间止，投标人少于3个，采购人不进入开标环节，投标文件原封退回投标人，采购人重新组织招标。

(2). 采购人重新组织招标后，投标人仍不足3个，采购人将视情况可选择以下任一方式处理：

- a. 竞争性谈判方式采购（投标人不少于2个）；
- b. 单一来源谈判采购（投标人仅有1个）；
- c. 停止本项目采购。

十、投标截止时间及开标时间（以阳光采购平台公告为准）

1. 投标截止时间（递交投标文件截止时间）：2026年 月 日 时 分前(北京时间)；
2. 开标时间：2026年 月 日 时（北京时间）；
3. 开标地点：深圳市南山区软件产业基地2栋C座会议室
4. 递交投标文件要求：现场纸质文件（一份正本二份副本，同时提供U盘或光盘电子文件一份）密封递交深圳市南山区软件产业基地2栋C座24楼资产运管部。

十一、其他

经开启的投标文件不予退还，中标结果投标人可自行在阳光采购平台公告栏查询，采购人不另行通知。

十二、联系方式

联系人：杨工

电话：13631604026

深圳湾科技发展有限公司

投标文件格式要求

附件 1：投标承诺函

投标承诺函

致：深圳湾科技发展有限公司：

我司参加贵司组织的零星工程造价咨询服务供应商选聘(2026 年度)项目采购报价，在此，我司郑重承诺：

1. 同意并接受招标文件的各项要求，遵守招标文件中的各项规定，按招标文件的要求提供报价。
2. 报价有效期为报价之日起 60 天。
3. 我司已经详细地阅读了全部招标文件及其附件，包括澄清及参考文件(如有)。我司已完全清晰理解招标文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。
4. 我司已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。
5. 我司承诺在本次报价中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份，否则，愿承担相应的后果和法律责任。
6. 我司完全服从和尊重采购人所作的评定结果，同时清楚理解到参与报价并非意味着必定获得成交资格，并理解贵司不一定接受最低价的投标人。
7. 我司完全响应招标文件中要求的技术和商务需求条款，并遵照执行。同时，我司已完全清楚贵司所组织本次采购的规则、程序和全部内容，并无任何异议。
8. 若我司中标，将严格按照招标文件及附件所要求的内容服务，并保质保量完成。

特此承诺。

投标人：_____（公章）

法定代表人或被授权人签字：

_____年 _____月 _____日

附件 2：投标报价一览表

投标报价表（总价）

项目名称：零星工程造价咨询服务供应商选聘(2026年度)项目

序号	项目	投标总价（元）	服务期	备注
1	零星工程造价咨询服务供应商选聘(2026年度)项目	950,000.00	2年	

填报说明：

投标总价为框架合同上限金额95万元（其中深圳湾科技发展有限公司50万元、深圳市投资控股有限公司40万元、深圳市创科园区投资有限公司5万元），投标人不得更改此价格，否则投标价格分值按0分计量。

投标人：_____

投标报价表（下浮率）

项目名称：零星工程造价咨询服务供应商选聘(2026年度)项目

项目编号：

序号	项目	投标下浮率（单位为%，保留小数点后2位）	备注
1	零星工程造价咨询服务供应商选聘(2026年度)项目	-0.00%	
总价			

投标下浮率报价说明：投标下率浮报价上限为-20%，投标人下率浮报价（经数值标准计算后）不得超-20%，否则不计入有效下浮率报价，且价格分按0分计量。

注：投标下浮率报价数值计算标准为： $-1*|下浮率报价数值|$ 。

投标人：_____

单次最低收费报价表

项目名称：零星工程造价咨询服务供应商选聘(2026年度)项目

序号	项目	单次最低收费标准（元/次）	备注
1	零星工程造价咨询服务供应商选聘(2026年度)项目	2000	

填报说明：

投标人不得更改单次最低收费标准价格(2000元/次)，否则投标价格分值在得分基础上扣15分。

投标人：_____

附件 3：法定代表人（负责人）身份证明书

法定代表人（负责人）身份证明书

投标人名称：

单位性质：

地址：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

姓名： 性别： 年龄： 职务：

系（投标人名称）的法定代表人（负责人）。

特此证明。

投标人：（盖章）

法定代表人（负责人）：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

注：

- 1、如为法定代表人（负责人）参加本次投标活动时，填写此表，则不需要填写“法定代表人（负责人）授权委托书”。
- 2、后附法定代表人（负责人）身份证复印件并加盖投标人单位公章。

附件 4：法定代表人授权委托书

法定代表人（负责人）授权委托书

致：（采购人名称）

本授权委托书宣告：（投标人全称）的（职务）（姓名）以其法定代表人（负责人）的身份，合法地代表本单位，授权（投标人全称）的（职务）（姓名）为我单位授权代理人，该授权代理人有权在的投标活动中，以我单位的名义签署投标函和投标文件、与采购人协商、谈判、签订合同协议以及全权处理与此有关的一切事项，其法律后果由我单位承担。

委托期限： 。

授权代理人无转委托权，特此委托。

投标人：（盖章）

法定代表人（负责人）：（签字或盖章）

授权代理人：（签字或盖章）

日期：年 月 日

注：

1. 如为法定代表人（负责人）参加本次投标活动时，则不需要填写“法定代表人（负责人）授权委托书”。
2. 后附授权代理人身份证复印件并加盖投标人单位公章。

附件5：投标人股东关系构成表

投标人股东关系构成表

投标人名称	
本单位负责人(法定代表人)姓名	
是否存在本单位的控股股东	<input type="checkbox"/> 是，其控股股东为：_____，股份占比：_____； 其他主要股东及其股份占比：_____。 <input type="checkbox"/> 否
是否存在“与本单位存在管理关系的单位”	<input type="checkbox"/> 是，该单位为：_____。 <input type="checkbox"/> 否
是否存在“与采购人有利害关系”的情况	<input type="checkbox"/> 是，与采购人的关系为：_____。 <input type="checkbox"/> 否

注：

1、控股是指：其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者或其持有的股份享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东；

2、此表格必须填写，否则将视为未实质性响应采购文件；

3、投标人需如实填写上述信息，如查实上述信息与实际不符，视为提供虚假证明材料骗取成交，投标人应承担相应法律后果。

附件 6：投标人信息登记表

投标人单位名称		
投标人法定代表人姓名	姓名：	联系电话：
电子邮箱		备注：请准确填写
项目负责人及联系电话	姓名：	联系电话（手机号码）：
地址		
投标人联系人		
投标人主要管理层联系方式	1.总经理：	电话：
	2.项目负责人：	电话：
	3.业务分管领导：	电话：
承诺	以上填报信息均为真实信息。 承诺（加盖公章）：	

附件 7：其他需投标人提供的资料：

（包括但不限于；以下资料加盖公章扫描打印件或复印件）

1. 商务部分

（1）公司营业执照（正副本复印件）、公司资质证明资料；

（2）根据项目需求，提供 2023 年 1 月 1 日至招标公告发布之日起具有的同类项目（按评审表要求）案例：①合同关键页（应包含但不限于项目名称、签约主体、合同金额、合同范围、合同签订时间等），合同原件备查；②或者甲方出具的有效证明材料；

（3）团队人员（含项目负责人）情况

2. 技术服务部分

根据项目需求，提供本项目重难点分析、质量保障措施服务方案等。

3. 投标人认为有必要的其他材料。

招标文件评审说明：评审方法

1. 《初步审查/资格审查》

评审小组将对投标人资格、报价是否超出采购上限金额、投标响应文件是否完整及投标响应文件是否实质性响应要求进行评审。具体如下：

评审内容		
形式评审	投标人名称	与市场监管部门或其他行政机关颁发的可以合法开展业务的执照或证书一致
响应性评审	报价	投标总价未高于框架合同上限额950000.00元；
	资格条件	1. 投标人须为中华人民共和国境内注册的独立法人、合伙制企业或其他组织。（提供营业执照或事业单位法人证书等证明资料扫描件。） 2. 自2023年1月1日至招标公告发布日止，具备至少1项公共建筑的零星工程或修缮修复工程或改造提升工程造价咨询服务（提供合同扫描件）。 3. 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一项目投标； 4. 本项目不接受联合体投标。
	其它投标否决性条款	投标人拟派项目负责人须满足以下条件，否则投标不被接受： 项目负责人须同时满足以下条件： 1. 具有一级注册造价工程师资格； 2. 已完成一个合同金额不少于50万元的房建工程的全过程（从开工至竣工验收）的造价咨询服务项目； 备注：上述条件须提供注册造价工程师（须注册在投标人本单位）与职称的证书扫描件，提供造价咨询服务合同关键页（应包含但不限于项目名称、签约主体、合同金额、合同范围、项目负责人信息证明材料等）。
结论	通过/不通过	

注：1. 至投标截止时间止，投标人少于3个，采购人不进入开标环节，投标文件原封退回投标人，采购人重新组织招标采购。

2. 采购人重新组织招标后，投标人仍不足3个，采购人将视情况可选择以下任一方式处理：

- (1) 竞争性谈判方式采购（投标人不少于2个）；
- (2) 单一来源谈判采购（投标人仅有1个）
- (3) 停止本项目采购。

综合评分表：

序号	评审项	评审项目	评审标准	分值
1	商务部分 (30分)	同类业绩情况	<p>提供自 2023 年 1 月 1 日至招标公告发布日止，投标人已承接同类业绩（指房建工程或公共建筑装修工程或改造提升工程的造价咨询服务）项目，每提供一份同类业绩合同得 3 分，最高得 15 分。</p> <p>证明文件：投标人必须作为同类项目业绩的合同签署者和主要实施人，提供合同关键页（包括但不限于项目名称、合同范围、合同签订时间、甲乙双方盖章页等。以合同签订时间为准），不提供不得分。</p>	15
		项目负责人及团队成员能力	<p>1.项目负责人担任过完整的房建工程造价咨询服务项目负责人或公共建筑装修工程造价咨询服务项目负责人职务的，每提供一个项目业绩得2分，最高12分；(提供合同关键页、咨询报告：包含但不限于项目名称、合同范围、能体现负责人姓名的证明页、合同签订时间、甲乙双方盖章页等，或者竣工验收报告扫描件)。</p> <p>2.项目组成员不少于2人且至少配备土建及安装专业各一名工程造价咨询师(项目组成员应在投标单位连续工作2年及以上)。满足得3分，否则不得分。（提供相关人员个人学历证书或专业从业资格证明材料扫描件、提供项目组成员近2年社保查询记录）。</p> <p>以上得分项目累计得分最高为15分</p> <p>注 1：至招标公告发布之日近 2 年（招标公告发布之日起倒推 24 个月），由投标人连续为其缴纳社保的证明资料。如招标公告发布之日上一个月的社保材料因社保部门原因暂时无法取得，则可以往前顺延一个月，新成立（成立时间不足 2 年）企业按照成立年限提供。</p>	15
2	技术部分 (30分)	对项目的理解以及重难点分析	<p>结合本项目情况，说明对零星工程造价咨询项目的认识与理解及承接零星工程造价咨询项目的工作方法和工作流程。从可行性、针对性、理解准备度横向比较评分。</p> <p>注：横向比较分档评分。</p>	

		<p>优：分析内容可行性强、针对性强、理解准备度强的评价为优得 12-15 分；</p> <p>良：分析内容可行性较强、针对性较强、理解准备度较强的评价为良得 6-11 分；</p> <p>中：分析内容可行性一般、针对性一般、理解准备度一般，评价为中得 3-5 分；</p> <p>差：逻辑不清、内容不完整的评价为差得 1-2 分。</p> <p>证明材料：投标人投标文件中的项目理解以及重难点分析说明。</p>	15
		<p>针对本项目的特殊性，对零星工程造价咨询项目的工作质量、完成时间及计划安排提出保障措施及方案；</p> <p>注：横向比较分档评分。</p> <p>优：方案详细，内容正确，响应全面的评价为优得 12-15 分；</p> <p>良：方案比较详细，内容比较正确，响应比较全面的评价为良得 5-7 分；</p> <p>中：方案基本详细，内容基本正确，能够基本响应的，评价为中得 3-4 分；</p> <p>差：逻辑不清、内容不完整的评价为差得 1-2 分。</p> <p>证明材料：投标人投标文件中的专业服务方案。</p>	15
3	价格部分 (40 分)	<p>(1) 投标报价得分 = $[1-A \times 1 - (\text{经换算后的评标价}/Z)] \times 40$分；</p> <p>(2) 经换算后的评标价：取合格投标人按“$950000 * (1 - \text{下浮率报价数值})$”计算后取值（保留小数点后2位）</p> <p>(3) Z-评标基准价：取合格投标人有效经换算后的评标价的平均值作为评标基准价（保留小数点后2位）；</p> <p>(4) 价格调整系数。当经换算后的评标价低于本次评标基准价时，$A=0.8$；当投标报价等于或高于本次招标评标基准价时，$A=1$；</p> <p>(5) 价格得分计算得负数时，按0分计。</p> <p>(计算结果四舍五入保留小数点后两位)</p> <p>注 1：框架合同上限金额 95 万元，投标人更改此价格按 0 分计量；</p> <p>注 2：投标下浮率报价上限为 -20%，超出此上限价格按 0 分计量；</p> <p>注 3：单项咨询服务收费更改的（2000 元）的，在价格部分得分基础上扣 15 分（扣分后为负值按 0 分计）；</p>	40

注：

1.通过初步评审的投标人进入详细审查（综合评分），推荐投标综合评估分值最高的投标人为中标候选人。

2.本表评审依据要求的各项证明文件须编入投标文件。

3.未通过初步评审的投标人的价格得分计算：未通过初步评审的投标人，不计算价格得分。

《商务标、技术标、价格标权重表和综合得分汇总》

《商务标、技术标、价格标权重表和综合得分汇总》			
权重名称	商务标权重	技术标权重	价格标权重
权重	30%	30%	40%
投标人综合得分	商务标得分+技术标得分+价格标得分=100		

注：若最终综合得分排名第一存在并列情形的，则按价格部分得分由高至低确定排序，若价格部分得分相同的，则按资信商务部分合计得分由高至低确定排序，若资信商务部分合计得分相同的，由评标委员会通过随机抽签方式确定排序（大号中签原则）。

招标人提供招标文件之附件：

《合同文本》